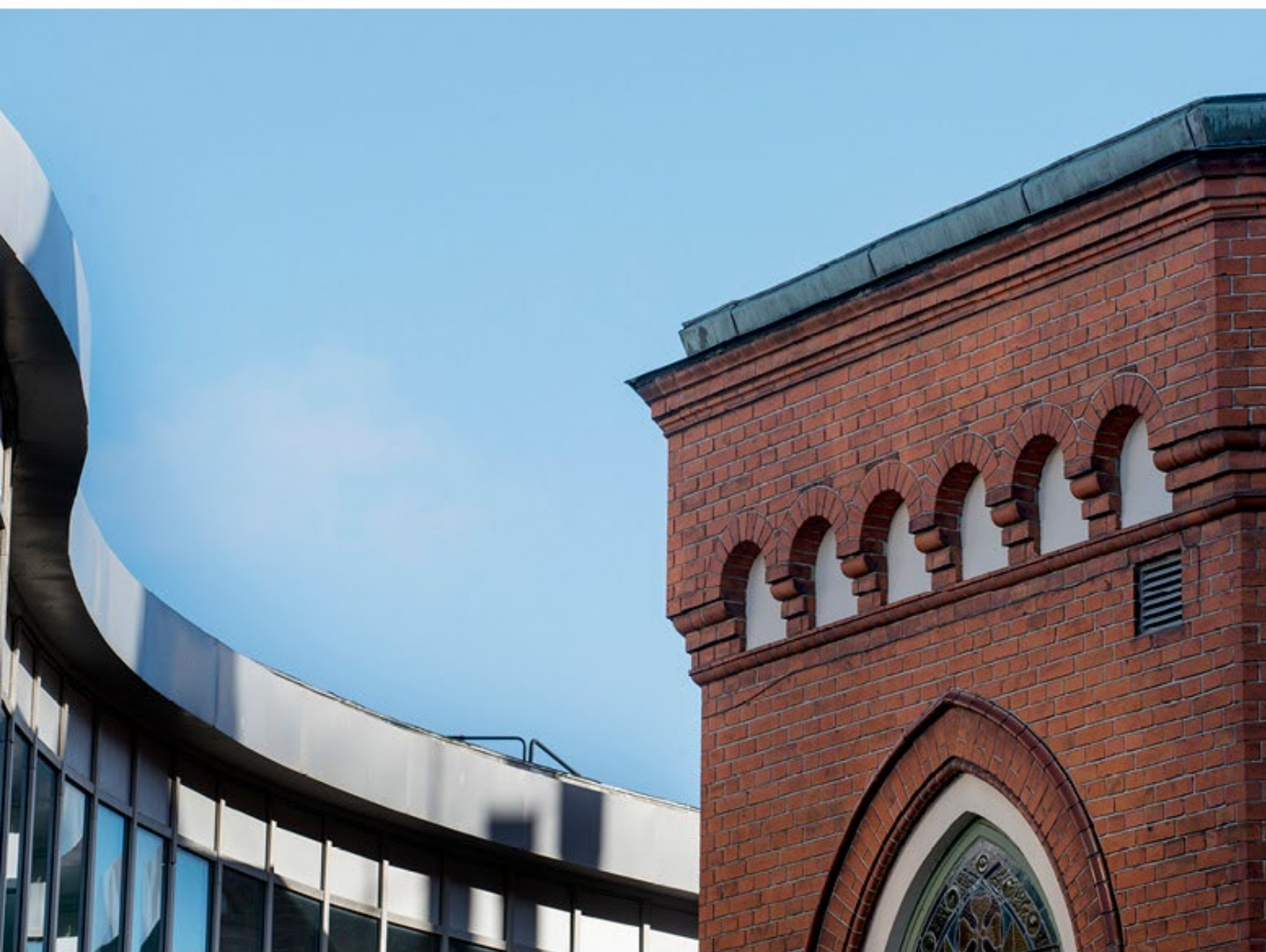


STENVALVET

- FASTIGHETER FÖR HELA LIVET -



DELÅRSRAPPORT
Januari - Mars 2020

Delårsrapport jan – mars 2020

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 218 (224) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 157 (152) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56 (52) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på räntederivat till -29 (-45) mkr.
- Resultatet efter skatt blev 33 (15) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av kvartalet till 12 085 (11 964) mkr.
- Jämförelsevärden inom parentes i delårsrapporten avser utfall jan-mar 2019 när inte annat specificeras.

Stenvalvet i sammandrag*

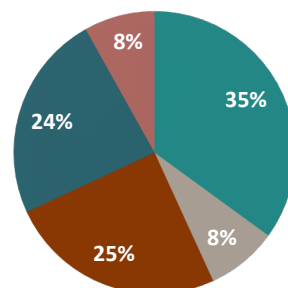
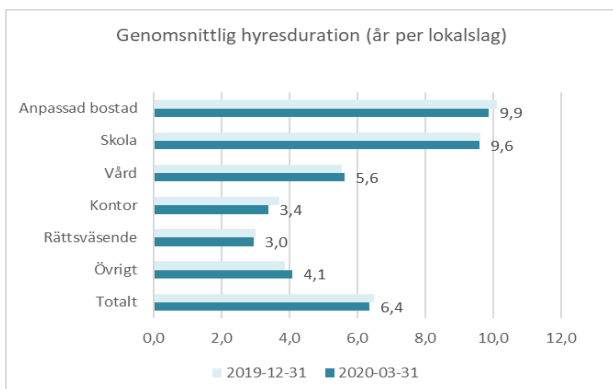
	Jan - Mar 2020	Jan - Mar 2019	Apr 19 - Mar 20	Apr 18 - Mar 19	Jan - Dec 2019
Summa intäkter, mkr	218	224	837	810	888
Driftöverskott, mkr	157	152	634	595	629
Förvaltningsresultat, mkr	56	52	229	223	226
Periodens totalresultat, mkr	33	15	577	546	559
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 085	11 964	12 085	11 963	12 025
Fastighetsvärde, kr/kvm	23 466	19 568	23 466	19 568	23 362
Antal fastigheter, st	104	112	104	112	104
Uthyrningsbar area, tkvm	515	611	515	611	515
Belåningsgrad (LTV), %	42,3	49,9	42,3	49,9	42,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,6	5,7	5,8	5,7
Räntebindningstid, år	5,2	3,2	5,2	3,2	5,3
Kapitalbindningstid, år	3,7	4,1	3,3	4,1	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,7	95,2	95,7	95,3
Överskottsgrad, %**	76,6	67,6	75,7	71,3	70,8
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,0

*Definitioner av nyckeltal finns på sidan längst bak i rapporten.

**Överskottsgraden är säsongsmässigt lägre under årets första kvartal, vilket till stor del beror på högre kostnader för snöröjning samt högre energikostnader.

Fördelning av hyresintäkter

Genomsnittlig hyresduration (år per lokalslag)



Stat Region Kommun Skattefinansierat Privat

VD-ord

Ett kvartal fyllt av oro och osäkerhet som övergår till försiktig optimism

Årets första kvartal kom mot slutet att domineras av den pågående Coronaepidemin, vars konsekvenser för både människor och global ekonomi är svåra att överblicka. Våra tankar går till våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners som kämpar på för att verksamheterna ska fungera som vanligt i en tid när människor berörs både personligt och ekonomiskt.

Stenvalvets verksamhet bygger på att vi är lyhörda, långsiktiga och omsorgsfulla i allt vi gör. Den stabila grunden vi har byggt vår verksamhet på gör att vi nu trots allt ser framtiden med försiktig optimism.

Koncernen har stabila finanser och god likviditet. Vi gick in i årets första kvartal efter ett positivt år 2019 då vi kunde växa och konsolidera vår verksamhet. I början på året gjorde vi en lyckad emission inom ramen för vår nystartade MTN-program med ett rambelopp om 5 mdr kr. Parallellt med det ökade vi våra kreditfaciliteter med 550 mkr för att vår likviditet ska vara god både nu och på lång sikt.

Huvuddelen av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet. Efterfrågan på lokaler för samhällsservice bygger huvudsakligen på demografisk grund och är mindre känslig för konjunktursvängningar. Pandemin har dock inneburit att en del hyresgästkontakter behöver ske på annat sätt än via personliga möten och vi är mycket måna om att stödja de samhällsnyttiga verksamheterna i en svår tid. Det vi ser idag är att våra relationer fortsätter även om kontakter huvudsakligen sker digitalt men att konsekvenserna för vårt intäktsslöpe hittills är ytterst lindriga.

Fastighetsmarknaden i Sverige präglas av oron kring konsekvenserna av pandemin. En del transaktioner har avbrutits med anledning av att förutsättningar för affären har blivit annorlunda jämfört med tiden före den globala krisen. Det kvarstår att se hur långvariga effekterna blir och inom vilka segment av fastighetssektorn.

Vi bedömer att samhällsfastigheter fortfarande är ett attraktivt tillgångsslag ur investeringssynpunkt. Grundförutsättningarna för att investera i vårt segment, dvs en gynnsam demografisk utveckling och den låga motpartisen i hyresförhållandet, talar för att våra fastigheter kommer att stå sig väl i förhållande till andra delar av fastighetssektorn.

För Stenvalvets del innebär det att tillväxtplanerna kvarstår och bolaget har god beredskap för att förvärva och utveckla nya fastigheter. Under årets första kvartal investerade Stenvalvet totalt ca 59 mkr i den egna portföljen.

Vår projektverksamhet fortsätter enligt plan och vi går in i en spännande fas i omvandlingen av Eskilstunas stadskärnan genom en ny tingsrätt och modernisering av ett kontorshus samt skol- och äldreboendeprojekt i Storstockholm.

Coronaepidemin har haft en negativ påverkan på den finansiella marknaden, då tillgången till kapital har minskat och kreditmarginalerna har ökat. I skrivande stund ser vi tecken på en generell återhämtning, om än inte på de villkor som rådde innan krisen. Vårt arbete med att bredda våra finansieringskällor och att stärka vår finansiella ställning gör att vi kommer att kunna finansiera vår verksamhet både på kort och lång sikt.

De finansiella nyckeltalen är fortsatt mycket stabila. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 ggr, räntebindningstiden till 5,16 år och kapitalbindningstiden till 3,67 år. Andelen offentliga hyresgäster är ca 68% och lägger man därtill privata aktörer som bedriver skattefinansierad verksamhet i Stenvalvets lokaler uppgick andelen till ca 92%.

Närmast i tiden planerar vi att öppna för möjligheten till hållbar finansiering, vilket har en naturlig koppling till de verksamheter företaget och våra hyresgäster bedriver. Resultatet av vår klimatredovisning för 2019 har kommit och det gör att vi har ett bra referensvärde för att minska vår miljöpåverkan i fortsättningen.

Under första kvartalet har vi miljöcertifierat fastigheten Korpen i Växjö och installerat solceller på fastigheten Kabelrullen i Älvsjö i södra Stockholm.

När detta VD-ord skrivs har jag precis tillträtt min tjänst. Det första intrycket är gott och jag har blivit väl mottagen. Förutsättningarna att lära känna verksamheten är annorlunda i och med den pågående pandemin men bolaget är långt framme i den digitala mognaden så under våren kommer det mesta ske digitalt. Den första tiden kommer mitt fokus vara inåt bolaget, att lära känna medarbetare och verksamhet.



Maria Lidström, vd

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 218 (224) mkr. Förändringen är till största delen en följd av genomförda transaktioner under 2019.

För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 200 (194) mkr. I intäkterna ingår en post av jämförelsestörande karaktär uppgående till ca 5,1 mkr. Hyresutvecklingen jämfört med samma period 2019 är 2,2%.

Fastighetskostnader

Kostnaderna uppgick till 61 (72) mkr. Även kostnadsökningen förklaras delvis av förvärv under 2019.

För jämförbara fastigheter uppgick kostnaderna till 56 (61) mkr. I föregående period redovisas 4 mkr som avser jämförelsestörande poster. Periodens fastighetskostnader ligger därmed i nivå med föregående perioden.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 157 (152) mkr.

För jämförbara fastigheter summerar driftöverskottet till 144 (129) mkr. Bortsett effekten av jämförelseposter i föregående period (3,5 mkr) är förbättringen 18 mkr.

Central administration

Central administration uppgick till 12 (9) mkr. Ökad kostnad avser huvudsakligen utökad organisation och modernisering av IT system.

Externa finansiella kostnader

Räntekostnader till kreditinstitut och övriga finansiella poster uppgick för perioden till 25 (28) mkr. Ökningen beror på upptag av nya lån i

samband med under året genomförda förvärv samt räntesäkring via derivatinstrument.

Bolagets momentana bruttosnittränta uppgick i slutet av perioden till 1,68 (1,69)%. Den korta marknadsräntan Stibor 3M under perioden varit ca 0,29 procentenheter högre jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen är främst en effekt av en fortsatt omstrukturering av portföljen.

Ägarräntor

Kostnad för ägarräntor uppgick till 64 (62) mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 56 (53) mkr. Jämfört med föregående år belastas resultatet av högre ränte- och administrationskostnader då bolaget befinner sig i en tillväxtfas.

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet har under perioden ökat i värde med 60 mkr och uppgick vid periodens slut till 12 085 mkr. Ökningen förklaras av gjorda värdehöjande åtgärder i fastigheterna.

En extern värdering kommer att ske per 2020-06-30.

Jämförbart bestånd

	Apr 2019 - Mar 2020		Jan - Mar 2020	Jan - Mar 2019
	mkr	kr/kvm	mkr	mkr
Summa intäkter	779	1 558	200	194
Media	-65	-131	-20	-22
Underhåll	-32	-65	-6	-5
Övrig drift	-118	-235	-30	-33
Driftöverskott	564	1 128	144	133
Överskottsgrad, %	72,4		71,8	69

Värdeförändringar räntederivat

Orealiserad värdeförändring på räntederivat blev för perioden -29 (-45) mkr. Den negativa värdeförändringen är en följd av att de långa marknadsräntorna har varit lägre jämfört med föregående halvårsskifte.

Skatt

Skattekostnad för perioden uppgick till 6(9) mkr och avsåg uppskjuten skatt. Ingen aktuell skatt redovisas i denna rapport.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 (15) mkr.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Fastighets AB Stenvalvet består i huvudsak av att förvalta

koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

All koncernens personal är anställd i moderbolaget som fakturerar dotterbolagen managementarvode. I övrigt har moderbolaget inlåning från ägare samt kreditmarknaden i form av företagscertifikat och utlåning till koncernens bolag.

Nettoomsättning för moderbolaget uppgick till 15 (16) mkr och resultat efter finansiella poster till -43 (-45) mkr. Balansomslutningen var 5 443 (4 554) mkr varav inlåning från ägare 2 848 (2 848) mkr och marknad 1 255 (740) mkr.

Segmentsinformation

Resultatposter per segment					Tillgångsposter per segment	
Hyresintäkter			Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
Belopp i Mkr	Jan - Mar 2020	Jan - Mar 2019	Jan - Mar 2020	Jan - Mar 2019	31-mar-20	31-mar-19
Kontor	66	63	46	42	2 962	2 648
Anpassad bostad	53	63	41	41	3 841	4 084
Rättsväsende	37	34	26	25	1 555	1 499
Utbildning	43	45	33	33	2 608	2 731
Vård	13	14	8	8	574	605
Övrigt	6	5	2	3	544	397
Totalt	218	224	157	152	12 085	11 964

Flerårsöversikt

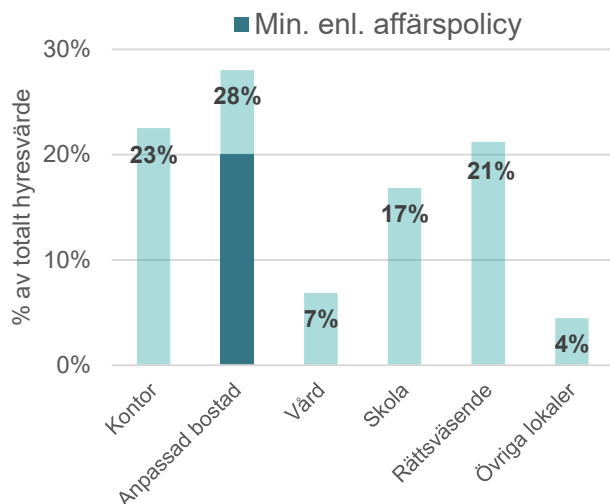
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter, mkr.	888	811	742	690	630	374
Driftöverskott, mkr.	629	578	530	493	445	266
Överskottsgrad	71%	71%	72%	72%	71%	71%
Belåningsgrad (LTV)	42%	49%	51%	53%	57%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,8	5,5	5,5	3,3
Marknadsvärde, mkr.	12 025	11 105	9 941	8 510	7 548	6 547

Stenvalvets 10 största hyresgäster

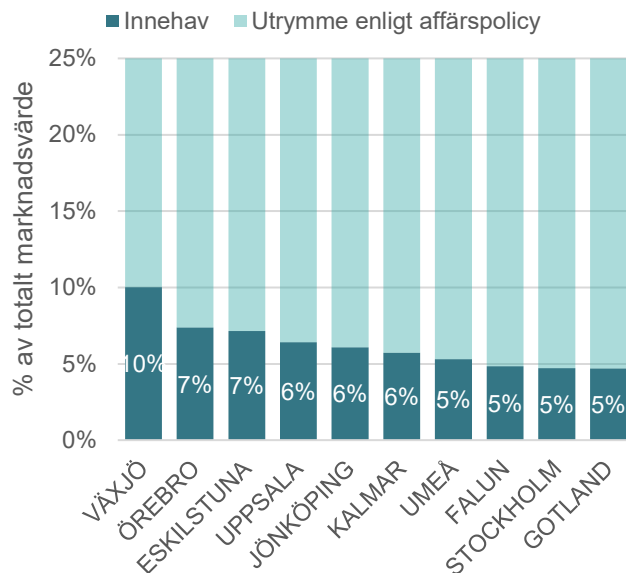
Hyresgäst	Hyresgästkategori	Årshyra (mkr)	Andel av årshyra (%)
Polismyndigheten	Stat	104	12%
Int. Engelska Skolan i Sverige AB	Friskolor	68	8%
Örebro Kommun	Kommun	48	6%
Sveriges Domstolar	Stat	47	6%
Attendo Sverige AB	Privata vårdgivare	37	4%
Region Skåne	Region	35	4%
Umeå Kommun	Kommun	27	3%
Skatteverket	Stat	27	3%
Kriminalvården	Stat	25	3%
Uppsala Kommun	Kommun	17	2%
Summa		435	52%

Fastighetsbeståndet

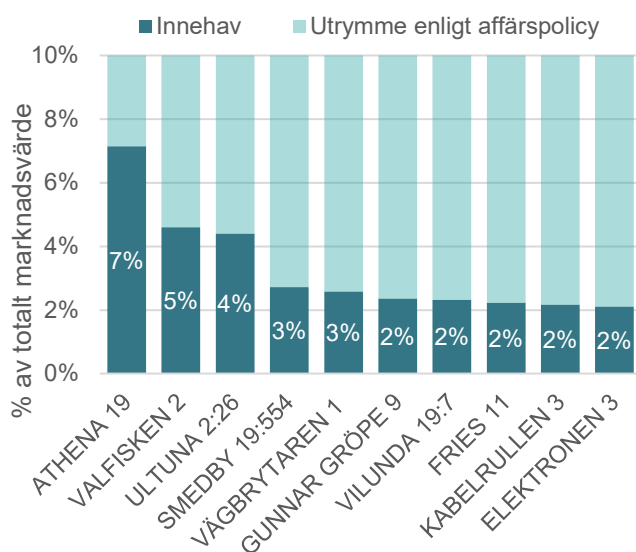
Diversifiering per lokalslag



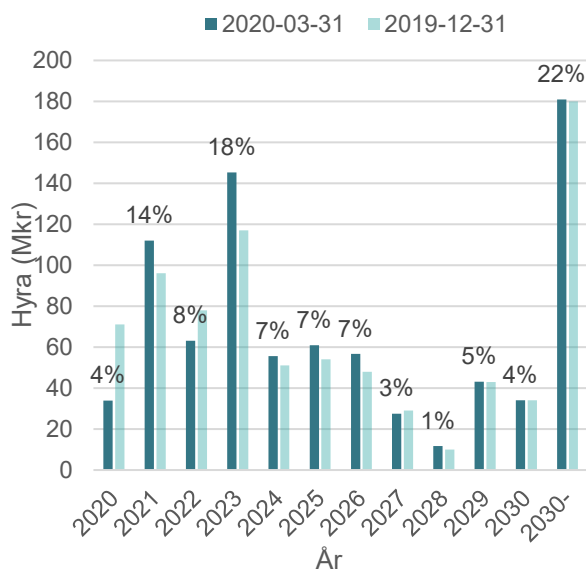
Diversifiering per kommun



Diversifiering per fastighet



Diversifiering per förfalloår



Affärspolicy

Stenvalvets aktuella fastighetsportfölj överensstämmer väl med riktlinjerna i bolagets affärspolicy, vilket illustreras av diagrammen ovan.

- Andelen äldreboende överstiger miniminivån om 20 % med ca åtta procentenheter.
- Bolagets fastighetsbestånd inom en och samma kommun får ej överstiga 25 % av det totala marknadsvärdet
- Ingen enskild fastighet får överstiga 10 % av den totala portföljens värde.
- Fastighetsportföljens hyresavtals löptider bör vara diversifierade i så motto att förfallotidpunkter och hyresvolym skall vara så jämt fördelad som möjligt mellan åren.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Transaktioner

Under första kvartalet utvärderades flera investeringsmöjligheter varav en, en skola med Stockholms utbildningsförvaltning som största hyresgäst slutfördes. Skolan har cirka 600 elever i årskurserna 4 – 9. Skolan tillträdde under andra kvartalet.

Den totala transaktionsvolymen för första kvartalet summeras till cirka 35 mdr kr. Året inleddes med en hög aktivitet på transaktionsmarknaden, en aktivitet som i och med utbrottet av Covid 19 avtagit. Bland de genomförda transaktionerna finns bland annat Stadsrums förvärv av Farsta Centrum av Atrium Ljungberg och tyska DWS förvärv av Solna United av Skanska.

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter summeras till strax över 2 mdr kr för det första kvartalet. Bland de genomförda transaktionerna återfinns bland annat Vecturas förvärv av Bromma Sjukhus och Hemsös förvärv av en fastighets-samt projektportfölj av Uddevalla Kommun. Stenvalvet bedömer att efterfrågan på samhällsfastigheter kommer fortsätta att vara hög, trots utbrottet av Covid 19.

Den höga efterfrågan på samhällsfastigheter förklaras av att fastigheterna har låg vakansrisk, stabil hyresutveckling och säkra hyresgäster.

Pågående projektinvesteringar

Bolaget har vid utgången av det första kvartalet flera pågående projekt i olika skeden

I Eskilstuna pågår projektet K43 i fastigheten Vågbrytaren 1. Fastigheten omfattar ca 25 000 kvm kontorslokaler som byggs om till moderna och effektiva arbetsplatser.

I det gamla myntverket i Eskilstuna ska en ny tingsrätt byggas åt Domstolsverket. Inflyttning beräknas ske under 2021.

I Vintrosa hemmet, Örebro, har etapp 2 av 5 startat. Avdelningarna tomställs inför renovering medan övriga avdelningar har kvarvarande boende. Projektet ska vara färdigt i april 2021

I Salem, har Äldreboendet Rosstorp tomställts helt och rivning i hela byggnaden påbörjades i mars.

Den demografiska utvecklingen i landet med en åldrande befolkning och en större grupp i skolåldern gör att Stenvalvet bedömer att kommunernas investeringsbehov i samhällsfastigheter är fortsatt stort.

Samtidigt pågår en uppgradering av lokalerna inom rättsväsendet och hos andra myndigheter. Stenvalvet ser både en potential i nyproduktion på egna fastigheter och via markanvisningar samt genom effektivisering och modernisering av de egna kontorsfastigheterna i dialog med hyresgästerna.

Projektet innebär en ombyggnad av befintlig huvudbyggnad samt tillbyggnader av paviljonger 1 och 2 och beräknas bli färdigt i oktober 2020.

Därutöver sker nyproduktion på två fastigheter tillsammans med andra aktörer. I Upplands Väsby uppförs ett äldreboende med 54 lägenheter.

På Sicklaön, Nacka, ska en byggnad anpassas för en ny skola. Upphandling av entreprenör pågår. Projektet bedöms färdigställas under 2020 respektive 2021.

Därutöver finns en portfölj med projekt i tidiga skeden med en potentiell investeringsvolym om ca två mdr kr.

Finansiering

Samtliga siffror inom parentes avser 2019-12-31.

Bolagets styrelse tog 2019-06-04 beslut om en uppdaterad finanspolicy. Uppdateringarna möjliggör för bolaget att på ett bättre sätt anpassa ränte- och refinansieringsrisk till hyresavtalens förfallostruktur och innehåller kompletterande riktlinjer för att ytterligare stärka bolagets likviditetsberedskap. Därutöver har policyn kompletterats med tydligare beskrivningar av bolagets hantering av kredit- och motpartsrisk samt operativa risker.

Stenvalvet emitterade sin första obligation i februari 2020. Obligationen har ett nominellt belopp om 750 mkr och en löptid på 4 år.

Under det första kvartalet har bolaget ökat certifikatvolymen till 1 255 mkr, fördelat på löptider upp till sex månader.

Koncernens externa lånevolym uppgick per balansdagen till 5 884 (5 420) mkr och löper till en snittränta om 1,68 (1,72)%. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 5,16 (5,28) år och återstående kapitalbindningstid 3,67 (3,59) år.

Likviditetsberedskap

Vid periodens utgång hade bolaget tillgång till likvida medel om 809 mkr.

Bolagets back-up faciliteter uppgick till 1 478 mkr, samt en checkkredit om 250 mkr och utestående företagscertifikat till 1 255 mkr.

Finansiella risker

Per balansdagen var 90% (84%) av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och lån med fast ränta.

Under kvartalet har bolaget upptagit ytterligare 750 mkr i ränteswappar. Företagets totala derivatvolym uppgick till 4 616 (3 866) mkr och lån med fast ränta till 682 (684) mkr.

Marknadsvärdet på derivatportföljen var -93 (-27).

Finansiella åtaganden per 2019-12-31 rapporteras till samtliga kreditgivare 2020-02-28.

Räntebindning per period

Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	1 267	22%
1 - 2	0	0%
2 - 3	0	0%
3 - 4	0	0%
4 - 5	1 250	21%
5 - 6	0	0%
6 - 7	916	16%
7 - 8	1 950	33%
8 - 9	500	8%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	5 884	100%

Kapitalbindning per period

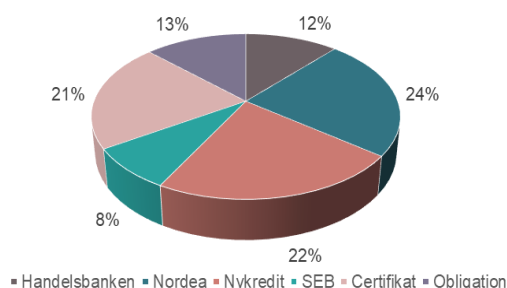
Period (år)	Volym (mkr)	Andel
< 1	2 415	41%
1 - 2	256	4%
2 - 3	653	11%
3 - 4	1 245	21%
4 - 5	0	0%
5 - 6	0	0%
6 - 7	0	0%
7 - 8	54	1%
8 - 9	1 260	21%
9 - 10	0	0%
> 10	0	0%
Summa	5 884	100%

Företagscertifikat inkluderas i period <1 år.

5,6 ggr
Räntetäckningsgrad

42,3 %
LTV (netto)

Lån fördelade per finansiär



Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärden och räntederivat

	Förändring	Värdepåverkan (mkr)
Förväntad normaliserad hyra	100 kr/kvm	1 000
Förväntad långsiktig vakans	5,0%-enheter	400
Diskonteringsränta, avkastningskrav	0,5%-enheter	1 400
Marknadsränta ränteswappar	0,5%-enheter	150

Värderings- och ränterisk

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska denna risk låter Stenvalvet oberoende värderingsmän två gånger per år värdera hela fastighetsbeståndet. Värderingarna görs inför varje hel- och halvårsskifte.

Stenvalvets fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. Stat och kommun samt landsting står för ca 67,1% av Stenvalvets hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var per 31 mars 6,4 år.

Stenvalvets finansiella kostnader har en stor påverkan på koncernens resultat. För att reducera Stenvalvets exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader bundna till fast ränta.

Därutöver används ränteswappar för att ytterligare skydda koncernen mot stigande räntor. Dessa finansiella derivat värderas externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med + 0,50 procentenheter av de underliggande swappkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positivt omvärdering av Stenvalvets räntederivat med ca 150 mkr.

Finanspolicy

Stenvalvets finanspolicy revideras av styrelse årligen och reglerar mandaten till finansfunktionen vad gäller hanteringen av de finansiella riskerna.

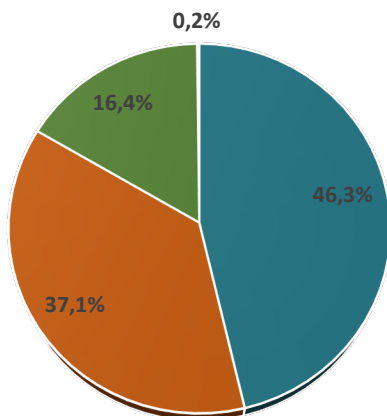
Enligt gällande finanspolicy ska Stenvalvet ha en välstrukturerad skuldportfölj i relation till koncernens framtida kassaflöde. Det gör att förfallostrukturen på skuldportföljen kännetecknas av en spridning över flertal år och kreditgivare.

I finanspolicy anges även en struktur för portföljens räntebindning och riktlinjer för hantering av motpartrisen.

Därutöver ska Stenvalvet ha en likviditetsberedskap som minst täcker 60% av behovet 12 månader framåt.

Ägarstruktur per 2020-03-31

- Kåpan pensioner försäkringsförening
- Svenska Kyrkans pensionskassa försäkr.fören.
- Stiftelsen för Strategisk Forskning
- Minoritetsägare



Resultaträkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2020	2019	2019
Belopp i mkr	jan - mar	jan - mar	apr-mars	apr-mars	jan-dec
HYRESINTÄKTER					
Hyresvärde	205	217	837	810	849
-Hyresbortfall	-9	-9	-40	-34	-40
Övriga intäkter	22	16	85	60	79
Summa hyresintäkter	218	224	882	836	888
FASTIGHETSKOSTNADER					
Media	-22	-26	-75	-80	-79
Underhåll	-6	-6	-39	-36	-39
Övrig drift	-33	-40	-134	-125	-141
Summa fastighetskostnader	-61	-72	-248	-241	-259
DRIFTÖVERSKOTT	157	152	634	595	629
Central administration	-12	-9	-46	-40	-43
Externa finansiella poster	-25	-28	-103	-99	-106
Ägarräntor	-64	-62	-256	-233	-254
FÖRVALTNINGSRESULTAT	56	53	229	223	226
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	559	297	559
Värdeförändringar räntederivat	-29	-45	-25	-67	-41
Resultat vid avyttring aktier & andelar		-2	2	164	
RESULTAT FÖRE SKATT	27	6	765	617	744
Aktuell skatt	0	0	-19	-4	-19
Uppskjuten skatt	6	9	-169	-67	-166
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	33	15	577	546	559

Balansräkning i sammandrag - koncern

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 085	11 964	12 025
Övriga anläggningstillgångar	130	74	139
Summa anläggningstillgångar	12 215	12 038	12 164
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	102	44	101
Likvida medel	809	238	349
Summa omsättningstillgångar	911	282	450
SUMMA TILLGÅNGAR	13 126	12 320	12 614
Totalt eget kapital	3 158	2 580	3 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	679	512	682
Lån från kreditinstitut	2 719	3 531	2 708
Obligationslån	750	-	-
Lån från ägare	2 848	2 848	2 848
Övriga långfristiga skulder	165	79	152
Summa långfristiga skulder	7 161	6 970	6 390
Kortfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	1 160	1 650	1 472
Företagscertifikat	1 255	790	1 240
Övriga kortfristiga skulder	392	330	387
Summa kortfristiga skulder	2 807	2 770	3 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 126	12 320	12 614
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ingående eget kapital	3 125	2 565	2 566
Periodens totalresultat	33	15	559
UTGÅENDE EGET KAPITAL	3 158	2 580	3 125

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	UTFALL 2020	UTFALL 2019
Belopp i mkr	jan - mar	jan - dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	27	744
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	-551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59	193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7	-161
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-28	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38	155
Investeringsverksamheten		
Lämnat kapitaltillskott		
Investeringar i befintliga fastigheter	-59	-276
Förvärv av dotterföretag netto likvidpåverkan		-1 267
Försäljning av dotterföretag netto likvidpåverkan		1 138
Förvärv av materiella tillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59	-405
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	782	1 520
Amortering av lån	-301	-1 236
Amortering av leasingskuld		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	481	284
Periodens kassaflöde	460	34
Likvida medel vid periodens början	349	315
Kursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid periodens slut	809	349

Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2020	2019	2019
Belopp i mkr	jan - mar	jan - mar	jan-dec
Nettoomsättning	15	16	64
Administrations- och försäljningskostnader	-23	-18	-81
RÖRELSERESULTAT	-8	-2	-17
Ägarräntor	-64	-62	-254
Övriga finansiella poster	23	13	246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-49	-51	-25
Bokslutsdispositioner	0	0	155
RESULTAT FÖRE SKATT	-49	-51	130
Aktuell skatt			-6
Uppskjuten skatt	6	6	-16
PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT	-43	-45	108

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	1	1	0
Materiella tillgångar	3	2	2
Finansiella tillgångar	4 856	4 013	4 570
Summa anläggningstillgångar	4 860	4 016	4 572
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	118	244	344
Likvida medel	465	294	194
Summa omsättningstillgångar	583	538	538
SUMMA TILLGÅNGAR	5 443	4 554	5 110
Totalt eget kapital	248	138	291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	10	0	10
Uppskjuten skatt	25		
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	3 597	2 848	2 848
Verkligt värde räntederivat	90	34	61
Summa långfristiga skulder	3 687	2 882	2 909
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 255	790	1 240
Övriga kortfristiga skulder	218	744	660
Summa kortfristiga skulder	1 473	1 534	1 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 443	4 554	5 110

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I april 2020 tillträdde Stenvalvet fastigheterna Stockholm Skutkrossen 17 och Hässleholm Nybyggaren 1. Båda förvärv skedde i aktiebolagsform.

Fastighet AB Stenvalvets årsstämma hölls den 21 april. Stämman beslutade att välja om den sittande styrelsen med Dag Klackenbergs som ordförande.

Stenvalvet tecknade avtal om ovillkorat köp av ett nyproducerat äldreboende i Ronneby med uthyrningsbar area om 4 773 kvm. Hyresgästen är Attendo Sverige AB och hyresavtal har en löptid på 15 år.

Maria Lidström tillträdde sin tjänst som verkställande direktör för Fastighets AB Stenvalvet (publ).

Medarbetare

Vid det första kvartalets utgång uppgick antalet anställda till 45 personer fördelat på 55% kvinnor och 45% män

Transaktioner med närstående

Magnus Edlund, frånträdande vd, avyttrade sina aktier Fastighets AB Stenvalvet (publ) till övriga majoritetsägare per 2020-01-01. Stenvalvet minoritetsägare som består företagsledningen erhåller kvartalsvis ränta på sin investering i bolaget.

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

1 januari 2018 trädde *IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder* ikraft. Stenvalvets intäkter omfattas till övervägande del av *IAS 17 - Leasing*, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av *IFRS 15*. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser annan tilläggsdebitering såsom

värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av *IFRS 15* medför således att Stenvalvets intäkter delas upp i två rader i kommande årsredovisning – Hyresintäkter och

Serviceintäkter. I delårsrapporten redovisas dessa intäkter på en rad då resultaträkningen presenteras i sammandrag. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som företaget ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden

Stockholm 12 maj 2020.

Maria Lidström, Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Frågor och mer information

Frågor om rapporten:

CFO, Mario Pagliaro, tel 070-824 89 05

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Maria Lidström, tel. 070-678 06 98

vVD Sara Östmark, tel. 070-738 52 79

Definitioner

Anpassad Bostad

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna enligt lagen om LSS (1993:307) och Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2002:9).

Bruttosnittränta

Företagets totala räntesats avseende lån till kreditinstitut inkl. kostnad för räntederivat.

Central administration

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för VD och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t ex hyra).

Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till viktat marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra enligt aktuell hyresgästlista i förhållande till totalt hyresvärde.

Fastigheter

Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Hyresduration

Viktad återstående löptid på hyresavtalen.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Stenvalvet har ägt under hela perioden 2019-2020. Projektfastigheterna är exkluderade.

Kapitalbindningstid (år)

Volymvägt snitt av återstående tid fram till förfallotidpunkt för koncernens fastighetslån.

LTV (Brutto)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

LTV (Netto)

Räntebärande externa skulder minus likvida tillgångar i förhållande till fastigheternas senaste marknadsvärde.

Marknadsvärde

Samtliga fastigheter värderas av externa auktoriserade värderare varje årsskifte. Vid varje halvårsskifte värderas fastigheterna internt.

Räntebindningstid (år)

Volymvägt snitt av återstående tid fram till nästa ränteomsättningsstillfälle för koncernens fastighetslån och ränteswappar.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till ränta på externa skulder.

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande externa skulder i förhållande till eget kapital inkl. aktieägarlån.

Soliditet

Eget kapital samt räntebärande ägarlån i relation till totala tillgångar.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.



Fastighets AB Stenvalvet
Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2
Postadress: Box 162 84
103 25 Stockholm
info@stenvalvet.se | 08-508 942 50